

**AUFWENDIG SANIERTE WOHNUNG nahe AT&S zu
VERKAUFEN**



Objektnummer: 385
Eine Immobilie von Natureal

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Baujahr:	1994
Wohnfläche:	83,90 m ²
Heizwärmebedarf:	96,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,19
Kaufpreis:	169.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Dr. Gert Andrieu

Natureal - Immobilien Andrieu
Hauptstraße 64
8650 Kindberg

T +43 676 934 85 03

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





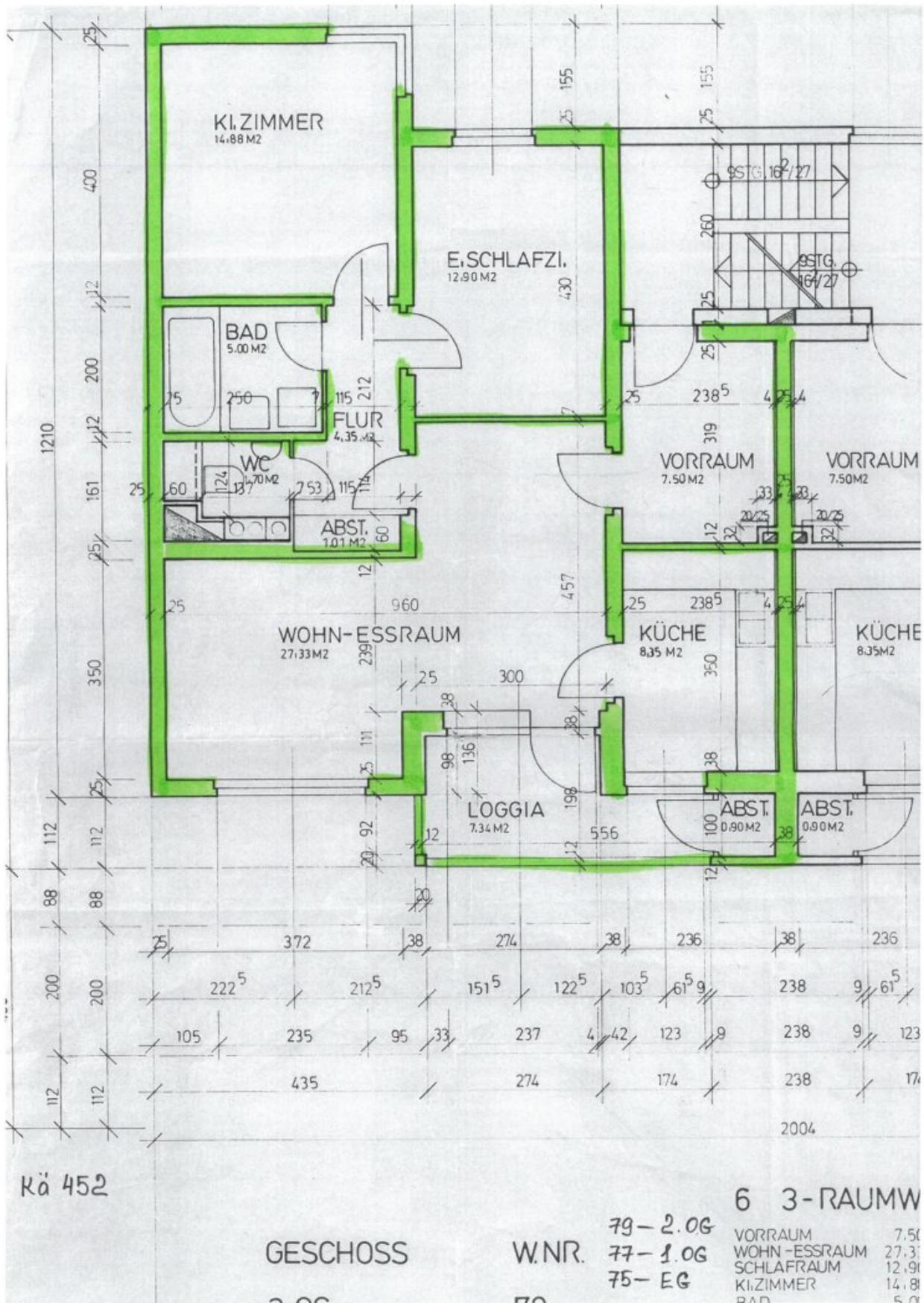












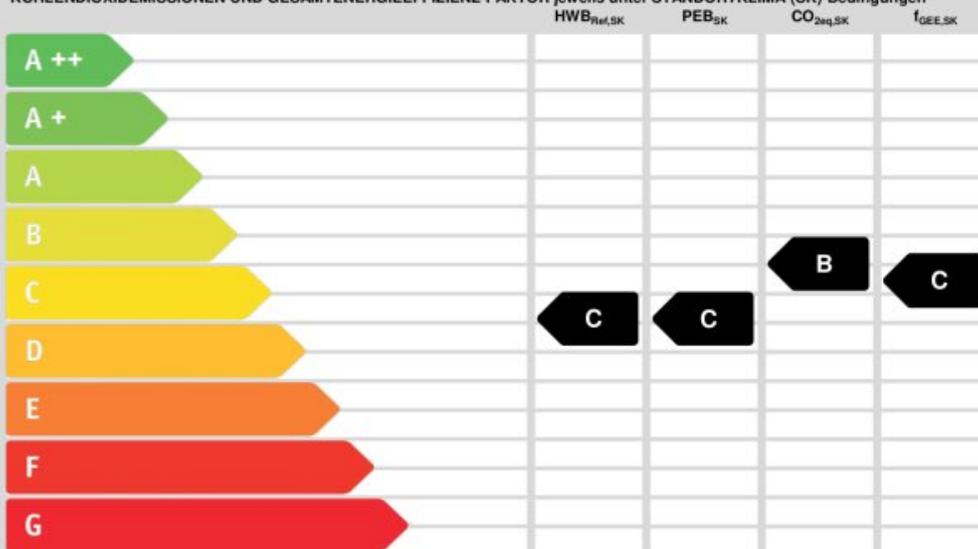
Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Energieausweis Bestandsgebäude	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnungen (SGL 25501)	Baujahr	1987
Nutzungsprofil	Geschoßwohnbauten	Letzte Veränderung	
Straße	Kärntner Straße 448, 450, 452	Katastralgemeinde	Leitendorf
PLZ/Ort	8700 Leoben	KG-Nr.	60326
Grundstücksnr.	306/14	Seehöhe	568 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergien.

HSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Energieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Energieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{re}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{ne}) Anteil auf.

CO_{2HQ}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten **Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.
AX3000 - Energieausweis (20210729) V2021

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	2 221,3 m ²	Heiztage	296 d/a	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1 777,0 m ²	Heizgradtage	4324 Kd/a	Solarthermie	
Brutto-Volumen (V _B)	6 630,5 m ³	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	
Gebäude-Hüllfläche (A)	3 194,1 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,9 °C	Stromspeicher	
Kompaktheit (A/V)	0,48 1/m	Soil-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Strom (Österreich-Mix)
charakteristische Länge(L _c)	2,08 m	mittlerer U-Wert	0,61 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF		LEK ₁ -WERT	44,80	RH-WB-System (primär)	Strom (Österreich-Mix)
Teil-BF		Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B					

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse		Nachweis über f _{GEE}	
		Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 72,7 kWh/m ² a	HWB _{Ref,RK,Zul} =	
Heizwärmebedarf	HWB _{SK} = 72,7 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 110,5 kWh/m ² a	EEB _{RK,Zul} =	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,17	f _{GEE,RK,Zul} =	
Erneuerbarer Anteil			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 213 247 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 96,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 213 247 kWh/a	HWB _{SK} = 96,0 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} = 22 702 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 242 694 kWh/a	HEB _{SK} = 109,3 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,29
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 0,89
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,03
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 50 592 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 293 287 kWh/a	EEB _{SK} = 132,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 478 057 kWh/a	PEB _{SK} = 215,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,ent,SK} = 299 152 kWh/a	PEB _{n,ent,SK} = 134,7 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{PEBent,SK} = 178 905 kWh/a	PEB _{ent,SK} = 80,5 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 66 576 kg/a	CO _{2eq,SK} = 30,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,19
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	PVE _{Export,SK} =

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	06. April 2022
Gültigkeitsdatum	06. April 2032
Geschäftszahl	SGL 25501

ErstellerIn
Unterschrift

ENNSTAL - Energie & Facility Management



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

AX3000 - Energieausweis (20210729) V2021

Energieausweisvorlagegesetz 2012

Auszug aus dem EAVG - 2012 :

§ 3. Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der **Heizwärmebedarf** und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.

Heizwärmebedarf

HWB_{SK} :

Gesamtenergieeffizienz-Faktor

f_{GEE,SK} :

Befund, Ratschläge und Empfehlungen

Gebäude: Leoben, Kärntner Straße 448, 450, 452

Befund:

Verwendet zur Erstellung des Energieausweises wurden die ÖNORM H 5055 und bezughabende ÖNORMEN.

Software: AX3000 der Fa. Nemetschek, Validierungs-Datum: 01.11.2019, Update-Datum: 29.07.2021.

Aufgrund von Programm-Updates und Neu-Validierungen können sich die ausgewiesenen Werte ändern.

Ermittlung der geometrischen Kennwerte: Händische Erfassung aus den vorhandenen Original-Polierplänen der Arch. DI Herta Brucker (Stand: 1985)

Bauphysikalische Kennwerte: Aus der vorhandenen Bauphysik (GZ: 14-44 L 40) aus dem Archiv der SG Leoben, aus der OIB-RL 6, dem EB-Handbuch, dem WOWIS, lt. Angaben der SGL, sowie nach örtl. Besichtigung. Alles lt. Ablage SGL (WOWIS).

Ges. Berechnung soweit wie möglich mit Pauschal- und Defaultwerten. Die Eingangsgeschoße sind unbeheizt, die Stiegenhäuser ab den beheizten Geschoßen vereinfacht als mitkonditioniert angenommen. Keller unkonditioniert.

Ermittelte U-Werte: Kellerdecke (Bestand): $U=0,44 \text{ W/m}^2\text{K}$; Fußboden Whg. über unbeheizten Räumen im Eingangsgeschoß (Bestand): $U=0,39 \text{ W/m}^2\text{K}$;

Decke zu unbeh. Dachraum, Kaldach (Bestand): $U=0,44 \text{ W/m}^2\text{K}$; Außenwand (25cm HLZ, 6cm EPS): $U=0,43 \text{ W/m}^2\text{K}$;

Außenwand Loggia (38cm HLZ, Dämmputz): $U=0,67 \text{ W/m}^2\text{K}$;

Fensterwerte: Whg.-Fenster: $U=1,69 \text{ W/m}^2\text{K}$; $g=0,55$; Stgh.-Fenster: $U=2,20 \text{ W/m}^2\text{K}$; $g=0,65$;

Haustechn. Angaben aus Default-Werten bzw. Angaben der SGL: Dezentrale Beheizung mittels Elektro-Einzelheizungen (Nachtspeicheröfen) in den Wohnungen;

Dezentrale Warmwasserbereitung mit E-Boiler und UT-Speicher in den Wohnungen. Sonstige private Zusatzheizungen (soweit vorh.), sowie ein ev. privat erfolgter Fenstertausch wurden nicht berücksichtigt.

Qualität der Gebäudehülle:

spez. Referenz-Heizwärmebedarf bezogen auf das Referenzklima (Ist-Bestand): 72,7 kWh/m²a (IST)

gegenüber Anforderung (größere Renovierung, ab 01.01.2021 lt. OIB): 40,7 kWh/m²a (GR)

Qualität der haustechn. Anlagen: Technischer Stand lt. Errichtung bzw. laufender Instandhaltung.

Einsatz erneuerbarer Energieträger: Ist bei gegenständlichem Objekt nicht gegeben.

Organisatorische Maßnahmen: Individuelle Messeinrichtungen in den Wohnungen.

CO₂-Emissionen: Berechnung der CO₂-Emissionen erfolgt aus festgesetzten Konversionsfaktoren abhängig von den eingesetzten Energieträgern. Klassifizierung lt. OIB in kg bez. auf das Standortklima bzw. spezifisch auf die Brutto-Grundfläche

Ratschläge und Empfehlungen:

Verbesserung der Qualität der Gebäudehülle:

Gebäudebezogenes U-Wert-Ensemble (Klammerwerte = Mindest-U-Werte Größere Renovierung):

für Fassadendämmung ($U \leq 0,35 \text{ W/m}^2\text{K}$) mit mind. 10-16cm Gesamt-Dämmstärke, Dämmung der oberst. Decke/Dachschräge ($U \leq 0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$)

mit mind. 26cm Ges.-Dämmstärke, Kellerdecke mit mind. 12cm Ges.-Dämmstärke ($U \leq 0,40 \text{ W/m}^2\text{K}$), Fenster ($U_{w} \leq 1,40 \text{ W/m}^2\text{K}$) bzw. Bauteilqualitäten lt. OIB-Richtlinie 6 (2019).

Allg. Hinweis: Fenstertausch ohne abgestimmte U-Werte der Wand- und Deckenbauteile und ohne Änderung des Nutzerverhaltens

(insb. punkto Lüften) führt zu einem erhöhten Risiko für Schimmelbildungen in Wohnräumen.

Allgemein: Verbesserung der Gebäudedichtheit, Beseitigung von Wärmebrücken.

Verbesserung der Qualität der haustechnischen Anlagen:

Erneuerung (Wiederinstandsetzung) von veralteten Anlagenteilen (Hzg. u. WW); Einbau von Durchflussmengenbegrenzer bei Wasserarmaturen

Maßnahmen zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energieträger:

Ev. Ökostromeinsatz

Maßnahmen zur Verbesserung organisatorischer Abläufe:

Regelmäßige Funktionsprüfung und Wartung der haustechn. Anlagen; Informationen über energieeffizientes Nutzerverhalten

Maßnahmen zur Reduktion der CO₂-Emissionen:

Zuvor genannte Maßnahmen führen zur Reduktion der CO₂-Emissionen.

Objektbeschreibung

Zum VERKAUF gelangt eine AUFWENDIG SANIERTE WOHNUNG im 2. Stock, die durch einen beruflichen Wechsel abgegeben wird.

Die Wohnung liegt nahe dem führenden Leiterplattenhersteller AT&S. Die Anbindung an die S6 Semmering-Schnellstraße und die A9 Pyhrn-Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Zentrum von Leoben ist in wenigen Minuten erreichbar. Das Naherholungsgebiet Häuselberg lädt zum Wandern, Klettern und Relaxen ein.

AUFTEILUNG:

1 Vorraum, 1 Wohn- Esszimmer, 1 Flur, 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer, 1 Bad, 1 WC extra, 1 Abstellraum. Vom Wohn- Esszimmer ist eine Loggia mit Abstellraum erreichbar. Die Loggia wurde verglast und kann somit einer besseren Nutzung zugeführt werden.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Ein zugewiesener Parkplatz ist verfügbar.

Die aufwendig sanierte Wohnung kann auf Wunsch vollmöbliert übernommen werden. Die Eigentümer leben und arbeiten im Ausland und haben die Wohnung nach der Renovierung nur zwei Monate genutzt. Die Wohnung ist in einem neuwertigen Zustand.

Für Fragen bin ich jederzeit erreichbar. - Dr. Gert Andrieu 0676 93 48 503

Eine Besichtigung kann rasch organisiert werden.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://natureal.service.immo/registrieren/de) - <https://natureal.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <2.500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap